

Ing. Patrizia Catania,

Partanna, via Francesco Crispi n.52, cell. 329-7125022,

E-mail: patrizia_catania@libero.it.;

PEC: patrizia.catania@ordineingegneritrapani.it

TRIBUNALE DI SCIACCA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 26/2021

Giudice Dott.ssa Veronica Messina

Relazione Tecnica di stima per l'esecuzione immobiliare

Bene immobile sito in Sciacca via Rodolfo Morandi n. 50, 50^A

(Creditore procedente):

M. M. A.

Rappresenta e difesa da: Avv. Alessandro Palmigiano

(Debitori esecutati):

C.

CTU: Ing. Patrizia Catania

TRIBUNALE ORDINARIO DI SCIACCA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N°26/2021 R.G.Es.

CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

La sottoscritta, **Ing. Patrizia Catania**, nata a Mazara del Vallo il 20/03/1985 C.F. CTN PRZ C60F 061K, iscritta **all'ordine** degli Ingegneri della Provincia di Trapani al n.1826 sez. "A", ad **espletamento dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione Valentina Del Rio del Tribunale di Sciacca** il 24/02/2022, redige la seguente relazione di consulenza d'ufficio per la stima degli immobili **oggetto dell'esecuzione**.

1. VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione contenuta nel fascicolo telematico alla data del giuramento, avvenuto il 25/03/2022, risultava incompleta. Al controllo preliminare, come da me segnalato, la certificazione notarile era incompleta in quanto non risultavano specificati i danti causa e i rispettivi titoli nel ventennio antecedente alla data di pignoramento, successivamente è stata integrata. Tuttavia, ad oggi, **non risultano depositati l'estratto catastale attuale, né quello storico, né il certificato di stato civile dell'esecutato. Successivamente è stata integrata la certificazione notarile.**

La documentazione risulta quindi incompleta.

2. INIZIO OPERAZIONI PERITALI

A seguito **dell'acquisizione** del fascicolo telematico della procedura, effettuato un attento esame dello stesso, si è proceduto, in data 11/04/2022, insieme al custode giudiziario Avv. Giuseppina Cantone, ad inviare raccomandata A.R. n.15334361709-9 e n. 15334361710-1 agli esecutati, regolarmente da questi ricevute, ove veniva comunicata la data del 23/04/2022 ore 10:00 per il primo accesso agli immobili oggetto di pignoramento. *(vedasi all. n. 1)*

Nel frattempo, la sottoscritta ha acquisito, presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Agrigento, Territorio, Servizi catastali, le visure catastali storiche, l'estratto di mappa e le planimetrie catastali. *(vedasi all. n. 2, 3 e 4)*

Alla data ed ora stabilita la scrivente, insieme al custode giudiziario Avv. Giuseppina Cantone, si è recata al sopralluogo ed erano presenti il Sig. [REDACTED], gli altri soggetti avvisati non erano presenti. Si è quindi proceduto alla ricognizione visiva ed al rilievo fotografico **dell'immobile** sito a piano terra della via Rodolfo Morandi n. 50^A adibita a scuola guida gestita dal

Sig. [REDACTED] e successivamente [REDACTED]

[REDACTED] prendendo appunti su fogli a parte. Non è stato possibile accedere all'appartamento posto al primo piano della via R. Morandi n. 50 in quanto i condebitori non erano in possesso delle chiavi, e da quanto riferito dagli stessi si trovano depositate presso la cancelleria del Tribunale di Sciacca. Alle ore 12:10 circa le operazioni venivano concluse con la redazione del verbale, che si allega alla presente. (vedasi all. n. 5)

Il giorno 21/05/2022, è stato eseguito il secondo accesso, dopo aver recuperato le chiavi dell'appartamento al primo piano della via R. Morandi n. 50, ed erano presenti il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] È stata verificata la conformità edilizia degli immobili rispetto alla documentazione acquisita. È stato eseguito un rilievo tecnico comprensivo del rilievo fotografico (allegato n. 6) di tutti gli immobili oggetto del pignoramento e sono state effettuate delle misurazioni con l'ausilio della rotella metrica e del misuratore laser, successivamente sviluppato in rilievo digitale (vedasi all. n. 7), da cui è stata calcolata la superficie commerciale.

3. RISPOSTE AI QUESITI DEL GIUDICE

LOTTO A: Immobile sito a in via Rodolfo Morandi n. 50^a Sciacca (Ag), piano terra.

a) Dati catastali

INDIRIZZO							
Via Rodolfo Morandi n. 50 ^A , Sciacca (Ag)							
DATI IDENTIFICATIVI							
Fabbricato							
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
112	478	10	C1	3	70 m ²	78 m ²	3.062,07

L'unità immobiliare, a destinazione d'uso negozio è ubicata al piano terra, si accede dalla pubblica via (via R. Morandi), arteria strategica posta immediatamente fuori il centro storico, in continuazione della Giuseppe Licata, Piazza Marconi e attraversa Porta Palermo. Offre eccellente visibilità su un'arteria molto trafficata e circondata da diverse attività, carente di parcheggi.



Foto n. 1 – Vista prospetto principale via R. Morandi 50^A



Foto n. 2 – Vista interna che guarda la via R. Morandi 50^A

L'immobile in struttura portante in muratura è composto da un unico vano, con altezza $h = 4.55$ m, e un w.c. con annesso anti-bagno. L'interno, intonacato e tinteggiato bianco è in ottime condizioni, è pavimentato con delle piastrelle in grès porcellanato, si rilevano delle pareti con funzioni di separatori in cartongesso di 2.35 m di altezza e una porta che serve per accedere all'antibagno e bagno, piccoli ma funzionali, e di ottime condizioni igienico sanitarie. È dotato di un unico infisso esterno, a vetrata in alluminio, con saracinesca esterna. La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico datato ma funzionante e impianto idrico sanitario che alimenta il bagno; il riscaldamento è gestito da uno split con pompa di calore, in grado di produrre caldo in inverno e fresco in estate. Lo stato di manutenzione dell'immobile è complessivamente buono. L'immobile è sprovvisto di APE (Attestazione di Prestazione Energetica).



Foto n. 3 – Vista interna



Foto n. 4 – Vista interna

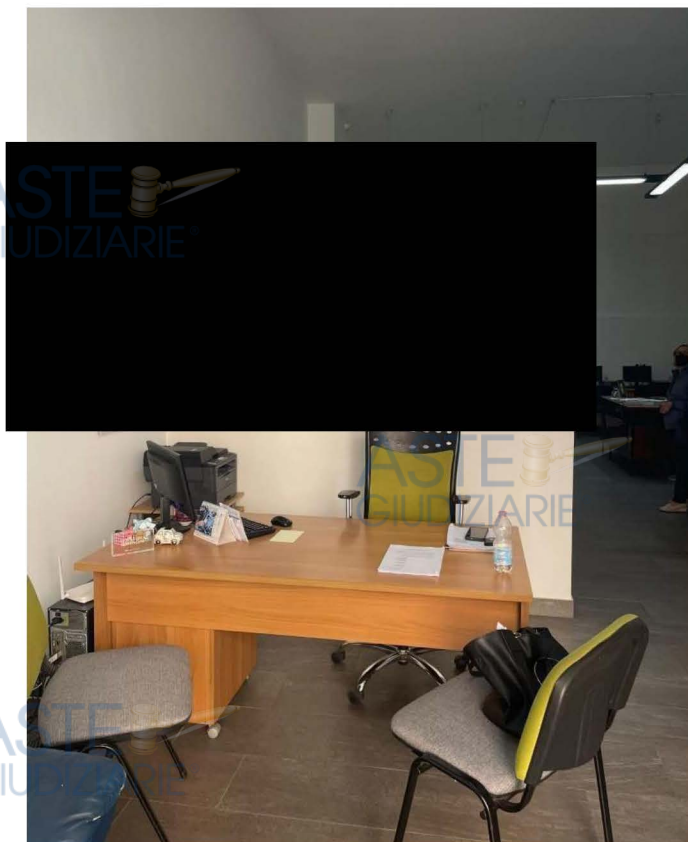


Foto n. 5 – Vista interna



Foto n. 6 – Vista interna



Foto n. 7 – Vista interna



Foto n. 8 – Vista interna



Foto n. 9 – Vista bagno



Foto n. 10 – Vista bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO B: Immobile urbano sito in via Rodolfo Morandi n. 50, Sciacca (Ag), piano primo

a) Dati catastali (vedi visure allegate)

INDIRIZZO							
Via Rodolfo Morandi n. 50, Sciacca (Ag)							
DATI IDENTIFICATIVI							
Fabbricato							
FOGLIO	PARTICELLA	SUB	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	SUP. CATASTALE	RENDITA
112	478	14	A2	3	5 vani	108 m ²	348,61

L'unità immobiliare, a destinazione d'uso abitazione di tipo civile è ubicata al primo piano, si accede dalla pubblica via (via R. Morandi), arteria strategica posta immediatamente fuori il centro storico, in continuazione della Giuseppe Licata, Piazza Marconi e attraversa Porta Palermo, attraverso un portoncino di ingresso in legno accanto al sub 10, e si entra in un androne e al copro scala per salire al primo piano e al piano secondo (immobile non oggetto di pignoramento).



Foto n. 11 – Vista prospetto principale via R. Morandi 50



Foto n. 12 – Vista scala interna per accedere al 1° piano

L'appartamento in struttura portante in muratura è composto da: un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, tre camere da letto, un bagno, una cucina e un pozzo di luce. Lo stato dei luoghi verificato durante le operazioni peritali ha permesso di appurare che vi sono delle piccole difformità, tra quanto ispezionato e rappresentato nelle planimetrie catastali. In particolare nella planimetria catastale il pozzo di luce è più grande rispetto a quello dello stato di fatto, dove in quella porzione in più è stato realizzato il bagno, inoltre c'è qualche piccola variazione per quanto riguarda la distribuzione degli spazi interni.

Infatti l'ingresso nello stato di fatto l'ingresso è più grande, quando si entra non c'è la cucina ma una cameretta che è più piccola rispetto alla cucina rappresentata catastalmente, il pozzo di luce è di dimensioni più piccole ed è situato a centro della struttura, in modo che nella parte retrostante vi è un vano che prende luce da esso, nel nostro caso c'è il bagno non segnato correttamente nella planimetria catastale; altra difformità riguarda la parete verso Est del pozzo di luce dove sono segnati nella planimetria catastale un bagno e un ripostiglio invece nello stato di fatto c'è una camera da letto. (vedi planimetria catastale e di rilievo).

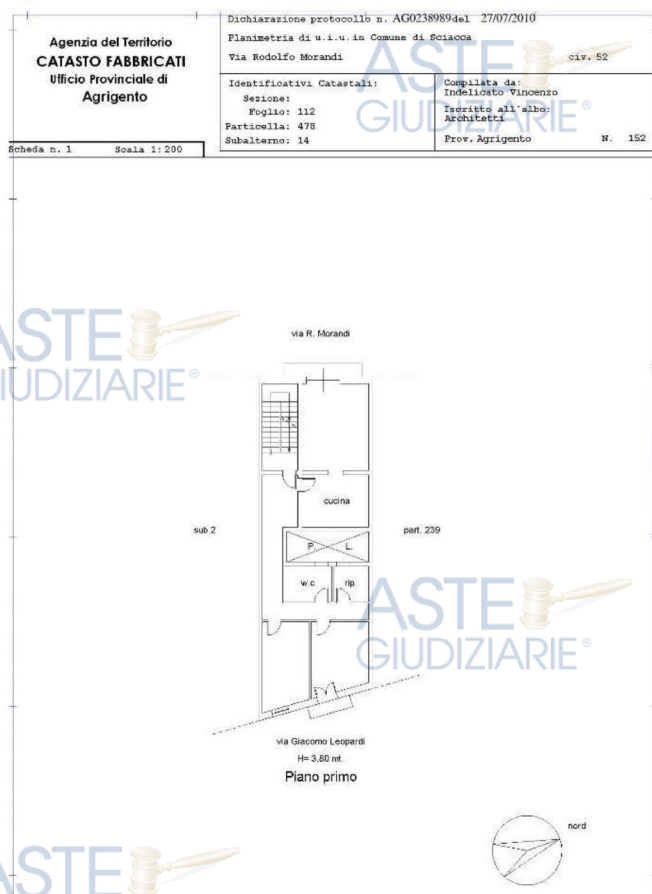


Foto n. 13 – Planimetria catastale part.lla 478 sub. 14



Foto n. 14 – Rilievo digitale dello stato di fatto part.lla 478 sub. 14

L'interno ha un'altezza utile di $h = 3.35$ m, è intonacato e tinteggiato bianco nell'ingresso e nel corridoio, invece nelle camere da letto abbiamo rivestimento con carta da parati, in cucina e nel bagno le pareti sono rivestite con piastrelle. L'appartamento è pavimentato con delle piastrelle scaglietta tipica degli anni 50-60, gli infissi sono in legno con vetro singolo e cassonetto a vista con serranda esterna.



Foto n. 15 – Vista portoncino d'ingresso per accedere al 1° piano

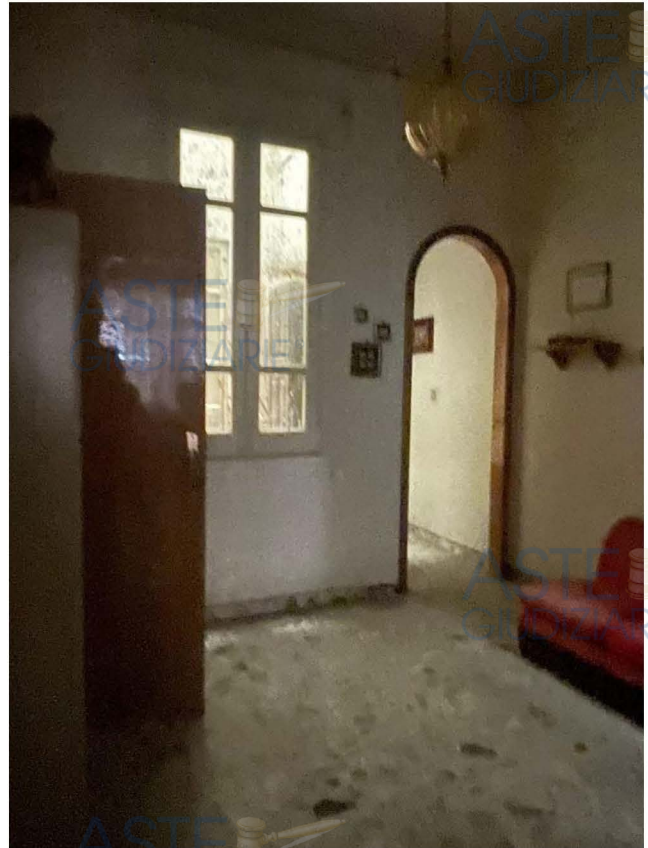


Foto n. 13 – Vista ingresso e corridoio

L'immobile si trova in pessime condizioni igienico sanitarie, in quanto è da tanto che l'appartamento è chiuso, infatti non è stato possibile aprire le finestre, perché nel pozzo luce si trovano escrementi di volatili che provengono dalla parte sovrastante, di conseguenza anche il bagno si trova in pessime condizioni perché si trova una finestra e una insenatura nel solaio che ha accesso al predetto pozzo luce dove entrano i predetti volatili. Sia nel bagno che nel corridoio sono emerse delle piccole lesioni che causano caduta dell'intonaco, ma che non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. La dotazione impiantistica comprende impianto elettrico datato, non è stato possibile verificarlo in quanto l'appartamento non era fornito di luce. L'impianto idrico sanitario che alimenta il bagno e il riscaldamento è dotato da una caldaia a condensazione e in più gestito da uno split con pompa di calore, in grado di produrre caldo in inverno e fresco in estate. Gli impianti visto il loro non utilizzo degli anni sicuramente necessitano di un adeguamento. L'appartamento gode di affacci con balconi uno nella via R. Morandi e uno nella via G. Leopardi, di conseguenza l'appartamento è ben esposto

anche grazie al pozzo di luce, nonostante le cattive condizioni igienico sanitarie. L'immobile necessita di manutenzione straordinaria per quanto riguarda i prospetti. Lo stato di manutenzione dell'immobile è complessivamente discreto.

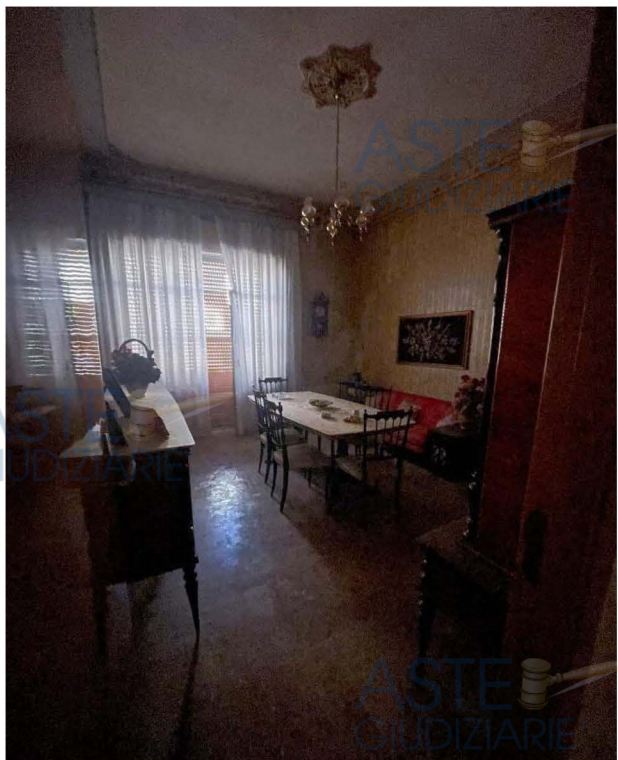


Foto n. 17 – Vista soggiorno



Foto n. 18 – Vista cameretta



Foto n. 19 – Vista soggiorno



Foto

n. 20 – Vista pozzo di luce



Foto n. 21— Vista corridoio dalla cucina

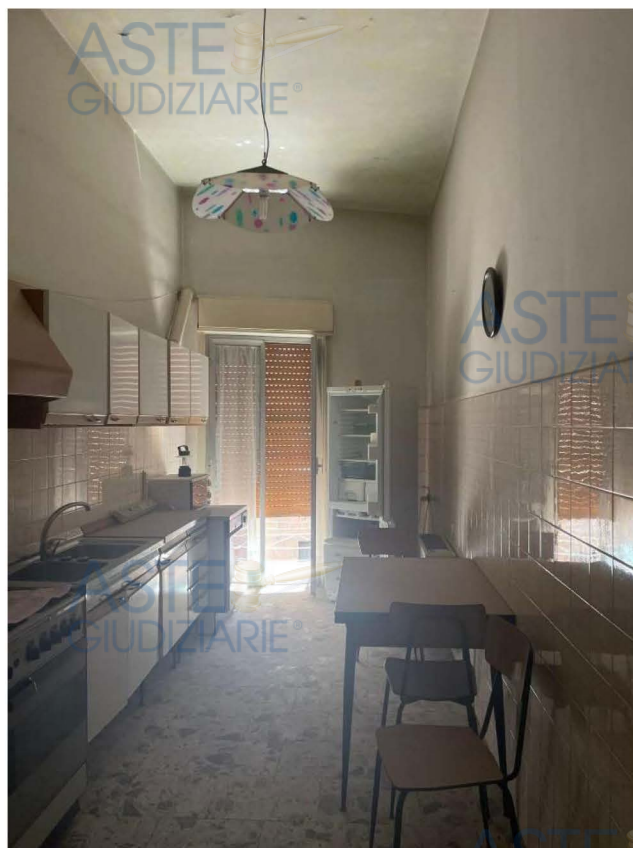


Foto n. 22 – Vista cucina



Foto n. 23 – Vista cameretta



Foto n. 24 – Vista corridoio dal bagno

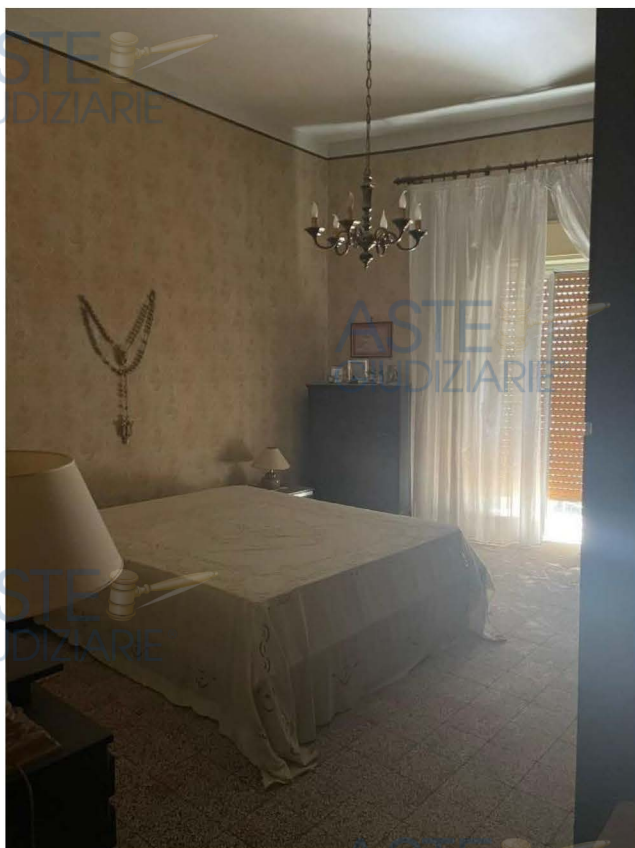


Foto n. 25 – Vista camera da letto

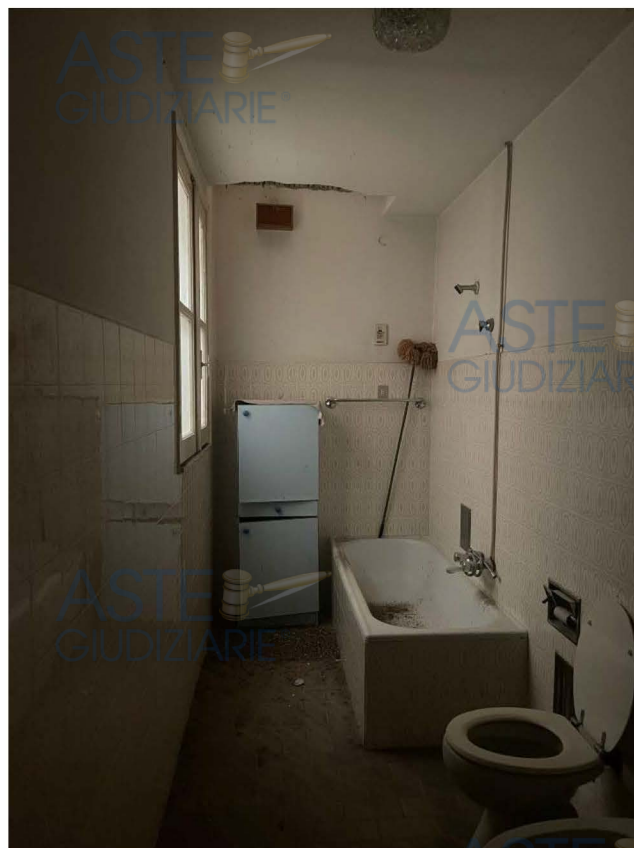
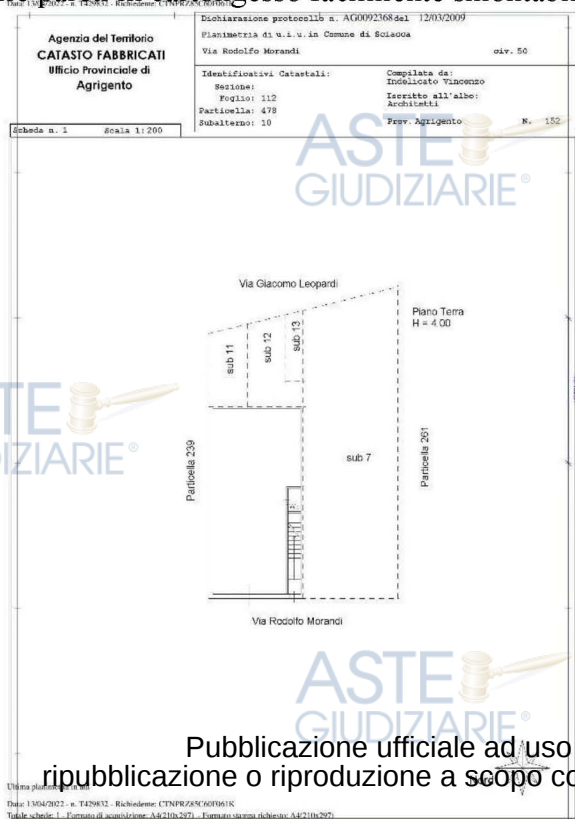
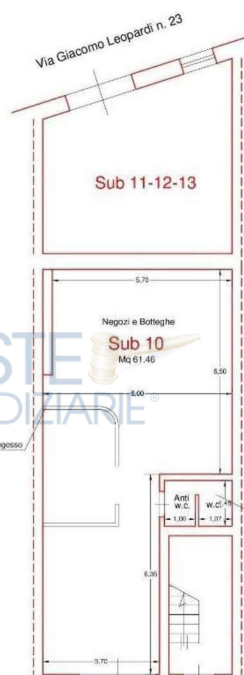


Foto n. 26 – Vista bagno

Non è stato possibile reperire l'estratto di mappa storico. Già dell'inserimento si nota qualche difformità nella particella come se una pertinenza a girare il fabbricato che non corrisponde al Piano regolatore. Come già specificato al quesito 2, per quanto riguarda il **LOTTO A**, immobile commerciale ubicato in Sciacca (Ag), via Rodolfo Morandi n. 50a, piano terra, censito al C.F. foglio 112 part.lla 478 sub. 10, classe C1, la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto, ci sono delle pareti in cartongesso facilmente smontabili.



Comune di Sciacca foglio 112 particella 478 Sub 10

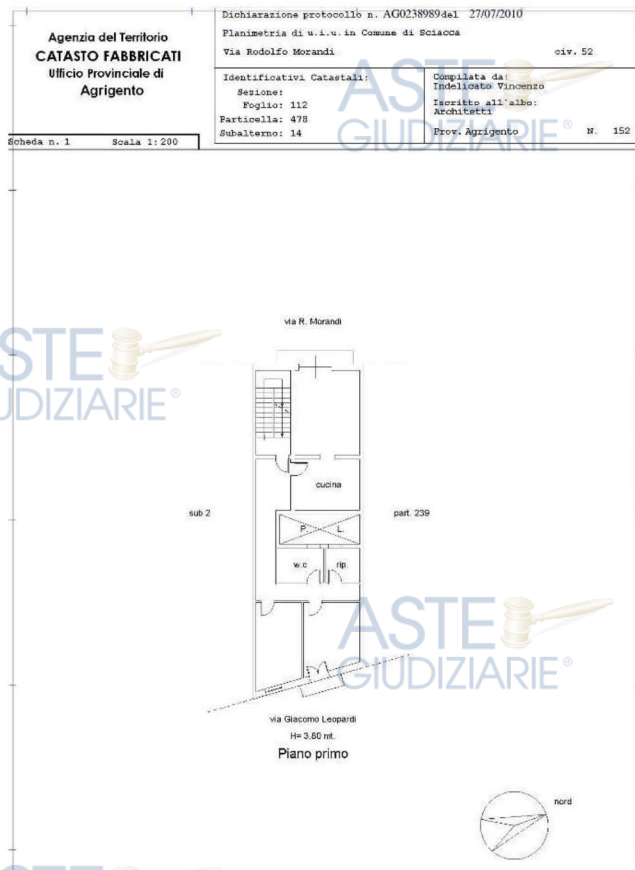


PIANO TERRA scala 1:100

Foto n. 38 – Planimetria Catastale part.Ila 478 sub. 10

Foto n. 39 – Rilievo digitale dello stato di fatto part.Ila 478 sub. 10

LOTTO B: appartamento ubicato in Sciacca (Ag), via Rodolfo Morandi n. 50, piano primo, censito al C.F. foglio 112 part.Ila 478 sub. 14, classe A2. Come detto in precedenza ci sono delle difformità tra lo stato di fatto e le planimetrie catastali.



Comune di Sciacca foglio 112 particella 478 Sub 14



Foto n. 39 – Planimetria Catastale part.Ila 478 sub. 14

Foto n. 40 – Rilievo digitale dello stato di fatto part.Ila 478 sub. 14

Per regolarizzare catastalmente il lotto B e variare la distribuzione interna per come è effettivamente l'immobile si quantifica una spesa forfettaria di **€ 1.500,00**, che verrà detratta dalla valutazione finale.

3.6. Verificare la regolarità del bene o dei beni pignorati sotto il profilo edilizio ed urbanistico – Risposta al quesito 6

Dalle ricerche effettuate presso gli Uffici del Settore edilizia Privata del Comune di Sciacca, non è stato reperito nessun titolo autorizzativo relativo agli immobili.

L'intero fabbricato dove insistono gli immobili oggetto di pignoramento, si trova nella via R. Morandi n. 50, Sciacca (AG), in zona limitrofa al centro storico.

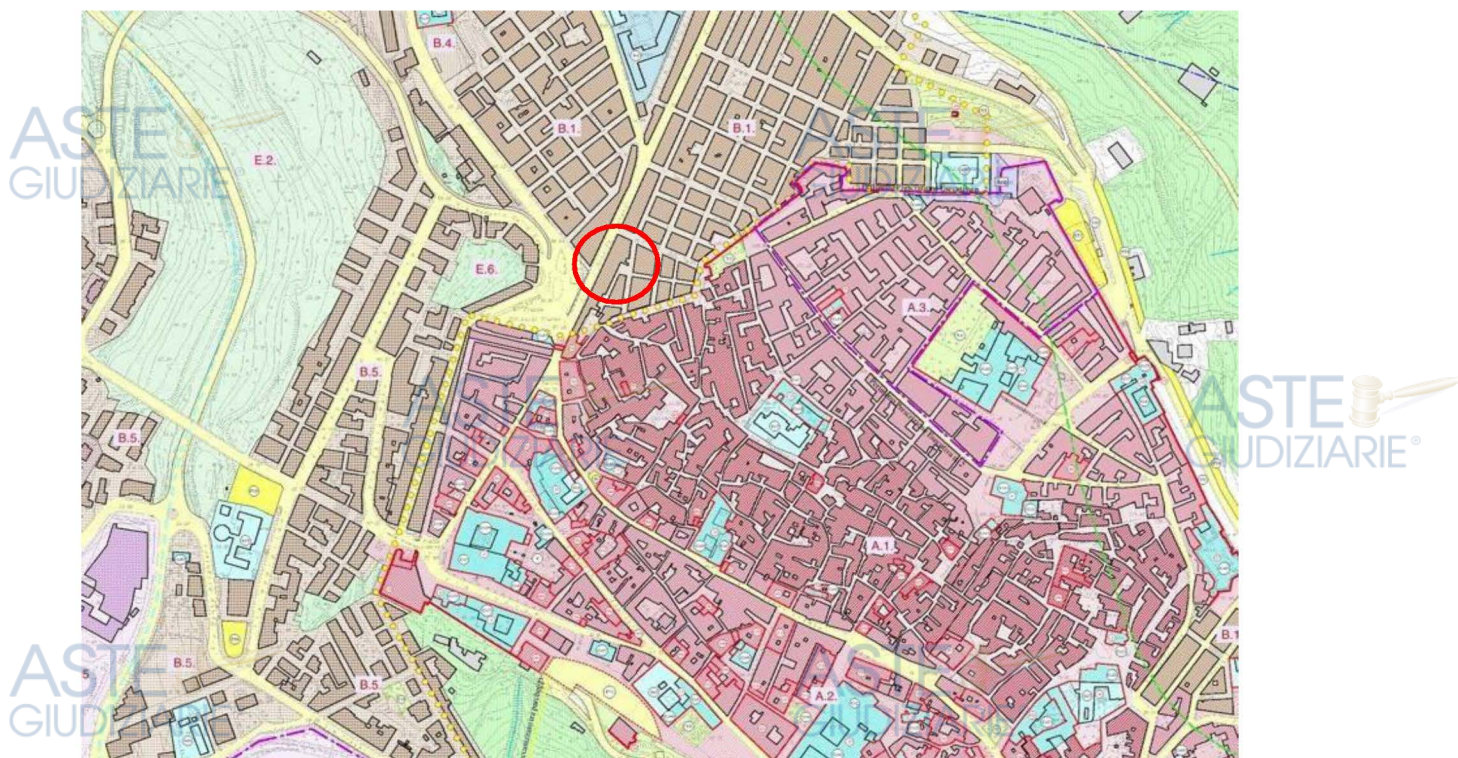


N. 44 – Ortofoto Comune di Sciacca

Nello strumento urbanistico vigente il Piano Regolatore Generale 2010 (P.R.G.) il fabbricato su cui sorgono gli immobili ricade nella **zona B1 tessuti urbani completati (aree di espansione Nord-occidentale poste immediatamente fuori le mura di cinta)**: Comprende le aree totalmente edificate che costituiscono la prima espansione fuori mura avvenuta nei primi decenni del secondo dopo guerra, differenti dalle Zto «A», con isolati di forma prevalentemente rettangolare con profondità variabile dai 10 a 12 ml, contenenti unità edilizie sia con un solo affaccio su strada sia con doppio affaccio. La tipologia edilizia ricorrente è formata da edifici unifamiliari o per gruppi Comune di Sciacca - parentali, composti da un piano terra adibito a magazzino per il ricovero degli attrezzi di lavoro, un primo, un secondo e spesso anche un terzo piano, con soprastante terrazzo, in generale adibiti ad abitazioni. L'altezza media degli edifici esistenti è di ml 11.

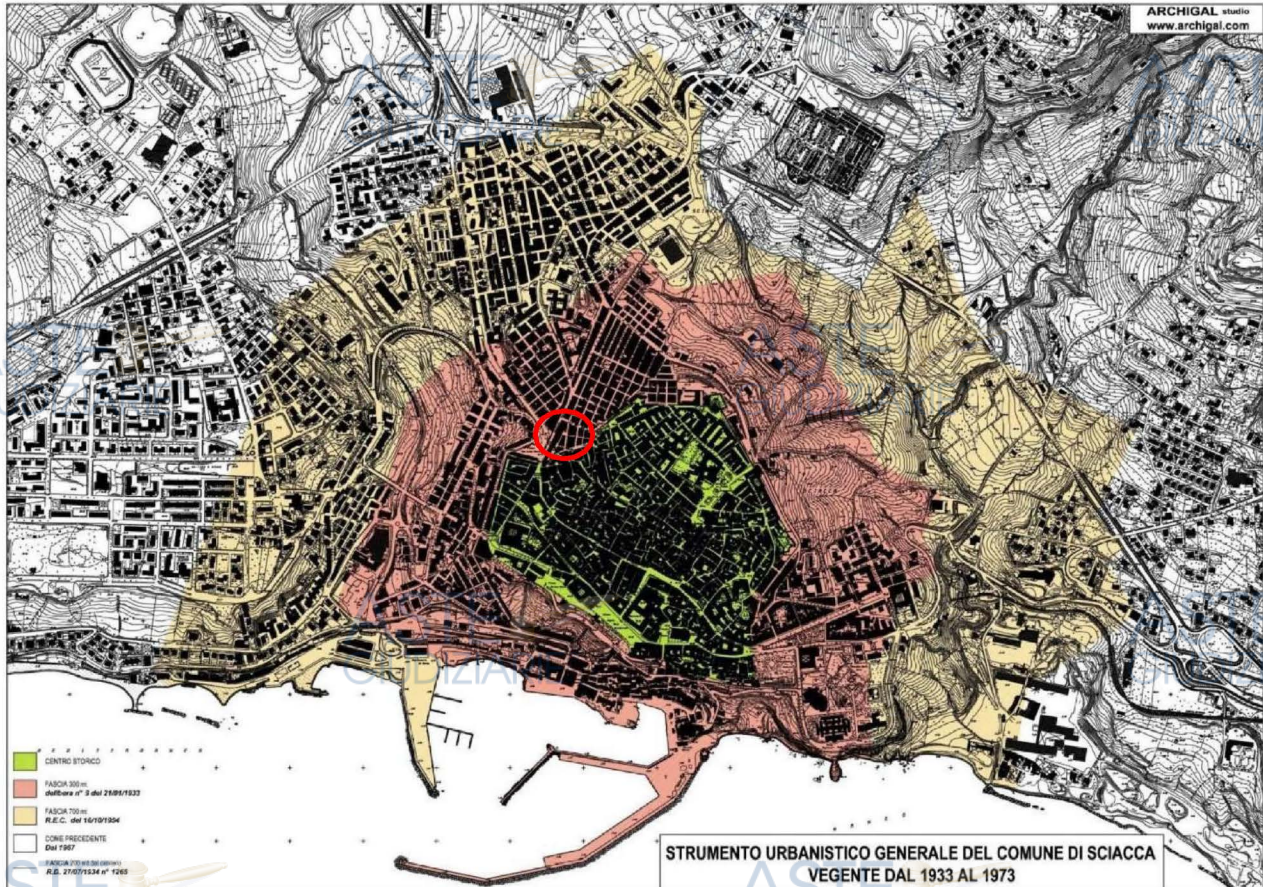


Tav. 5c del P.R.G. Comune di Sciacca – Scala 1:2000

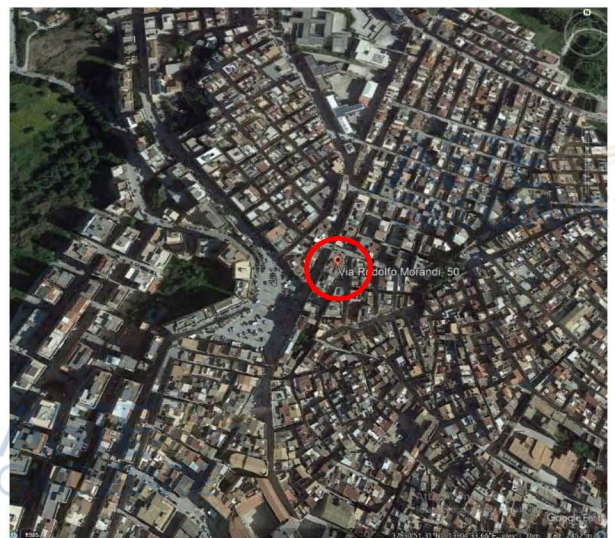


Stralcio della Tav. 5c del P.R.G. Comune di Sciacca

L'epoca di costruzione del fabbricato si aggira presumibilmente intorno agli anni '60, come si evince dal titolo di proprietà dove i Sig.ri [REDACTED] comprano nel 1962 detta costruzione. In più dalle ricerche effettuate, tra gli anni 1933 e il 1973, nel Comune di Sciacca era in vigore uno Strumento urbanistico dove si evince che l'area in questione era costruita e in espansione.



Tav. del P.R.G. del Comune di Sciacca vigente dal 1933 al 1973



Zoom dell'area e raffronto con ortofoto attuale

Inoltre si evince anche dalla tipologia costruttiva, infatti l'edificio è con struttura in muratura portante dello che varia da tra i 60 cm e i 40 cm, tipologia costruttiva di quegli anni. Quindi gli immobili non risultano abusivi ma si considerano legittimi.

3.7. Indicare lo stato di possesso attuale dell'immobile – Risposta al quesito 7

Alla data del sopralluogo, 23/04/2022, l'unico immobile occupato era il negozio posto al piano terra, via R. Morandi n. 50^A, ricadente nel foglio di mappa 112, part.lla 478 sub. 10, Cat. C1, dove svolge l'attività di Scuola Guida il Sig. [REDACTED], uno dei quattro debitori. Gli altri immobili, come si evince dalle foto e dai verbali di sopralluogo sono occupati da beni mobili appartenenti ai genitori dei condebitori.

3.8. Specificare i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene – Risposta al quesito 8

Non esistono altri vincoli ed oneri giuridici gravanti sui beni oltre al VERBALE DI PIGNORAMENTO trascritto ad Agrigento il 20/09/2021 - Registro Particolare 14058 Registro Generale 16434/14058 emesso dal TRIBUNALE di Sciacca Repertorio 395/2021 del 20/07/2021, gravanti su tutti gli immobili in oggetto, (vedi allegato n. 12)

3.9. Verificare se i beni pignorati ricadono sul suolo demaniale – Risposta al quesito 9

Gli immobili non ricadono sul suolo demaniale.

3.10. Verificare l'esistenza di pesi od oneri di altro tipo – Risposta al quesito 10

Gli immobili pignorati non sono gravati di pesi o altri tipi di oneri e risultano di proprietà dei debitori.

3.11. Fornire ogni informazione utile sulle spese di gestione dell'immobile e su eventuali procedimenti in corso – Risposta al quesito 11

Gli immobili pignorati non hanno spese di gestione o manutenzione fisse. Gli immobili non costituiscono condominio, di conseguenza non risultano spese straordinarie deliberate.

3.12. Valutazione dei beni – Risposta al quesito 12

Per poter giungere ad una valutazione più prossima al reale valore di mercato è stata operata una valutazione adottando il criterio di stima sintetico – comparativo.

Il criterio prevede l'**articolazione** della stima sulla base della comparazione dei prezzi di mercato della zona per immobili aventi consistenza e caratteristiche simili a quelli del bene oggetto di stima in condizioni normali, anche in relazione a recenti transazioni effettuate, tenuto conto anche della posizione degli immobili. Il criterio nella sua forma più semplice prevede la determinazione del più probabile prezzo di mercato riferito ad un parametro di valutazione.

L'indagine per la ricerca della valutazione degli immobili ha riguardato, come indicato dal quesito, la consultazione delle "Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato immobiliare sul sito dell'Agenzia delle Entrate, i valori OMI, la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti compravendite.



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: SCIACCA

Fascia/zona: Centrale/V.MARX-MAGLIENTI- ITR CAPPUCCINI (FINO ALLA CHIESA)
APPUCCHINI)

Codice zona: B6

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	820	1200	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	Normale	560	840	L	1,6	2,4	L
Magazzini	Normale	460	680	L	1,5	2,2	L
Negozi	Normale	1100	1700	L	5,2	8,1	L

Spazio disponibile per annotazioni



Per determinare il valore commerciale unitario medio di zona si è fatto riferimento ai dati statistici forniti dall'Agenzia dell'Entrate e relativi ai valori unitari massimo e minimo di compravendita di immobili aventi destinazione ed ubicazione simili agli immobili in esame; tali dati sono desunti dai

C.T.U. Ing. Patrizia Catania,

Partanna, via Francesco Crispi n.52, cell. 329-7125022, E-mail: patrizia_catania@libero.it;

PEC: patrizia_catania@ordineingegneritrapani.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

vari uffici di conservatoria e catasto ed elaborati Sciacca, provincia di Agrigento, per immobili di tipo residenziale, magazzini e negozi (vedi tabelle qui di seguito riportate).

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: SCIACCA

Fascia/zona: Centrale/V.MARX-MAGLIENTI- 1TR CAPPUCCINI (FINO ALLA CHIESA DEI CAPPUCCINI)

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	820	1200	L	2,7	4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	560	840	L	1,6	2,4	L

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 1

Provincia: AGRIGENTO

Comune: SCIACCA

Fascia/zona: Centrale/V.MARX-MAGLIENTI- 1TR CAPPUCCINI (FINO ALLA CHIESA DEI CAPPUCCINI)

Codice di zona: B6

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	460	680	L	1,5	2,2	L
Negozi	NORMALE	1100	1700	L	5,2	8,1	L

La banca dati risulta aggiornata al I° Semestre del 2022.

Lotto A

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, con destinazione d'uso negozio C1 e vi si accede dalla via Rodolfo Morandi n. 50^A e ha una superficie utile complessiva di m² 64,47. La valutazione è stata fatta sulla base del metodo sintetico di stima che consiste nel determinare l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto e quelle analoghe a prezzo noto. Il parametro di raffronto utilizzato sarà il m² e da una accurata indagine di mercato effettuata su immobili simili dello stesso comune, significativa per numero di compravendite e per lasso temporale si prospetta il valore medio di €/mq 1.400,00.

VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE:

Lotto A

$V = mq\ 64,47 * €\ 1.400,00 = €\ 90.258,00$

ed in C.T. € 90.200,00 (euro novamilaeduecento/00)

Lotto B

L'unità immobiliare è ubicata al piano primo, e vi si accede dalla via Rodolfo Morandi n. 50, ingresso condominiale e ha una superficie utile complessiva di m² 95,33 e si compone di un ingresso, un salone, un disimpegno, tre camere da letto, una cucina e un bagno. La valutazione è stata fatta sulla base del **metodo sintetico di stima che consiste nel determinare l'entità del valore venale tramite una comparazione tra immobili di valore venale ignoto e quelle analoghe a prezzo noto**. Il parametro di raffronto utilizzato sarà il m² e da una accurata indagine di mercato effettuata su immobili simili dello stesso comune, significativa per numero di compravendite e per lasso temporale si prospetta il valore medio di €/mq 1.010,00. Dal valore dell'immobile dobbiamo decurtare un 15-20% per le condizioni dell'immobile che necessita di manutenzione straordinaria. Quindi è stato considerato il valore minimo delle tabelle OMI.

VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE:

Lotto B

$V = mq\ 95,33 * €\ 820,00 = €\ 78.170,60$

A questo valore andiamo a decurtare € 1.500,00 per le spese di regolarizzazione:

$€\ 78.170,60 - 1.500,00 = €\ 76.670,60$

ed in C.T. € 76.600,00 (euro settantaseimilaeseicento/00)